

Takstdato: 12.03.2025



LANDBRUKSTAKST



Hjera Nedre er taksert til kr 11.000.000.-

Adresse:

Varudgutua 10
2072 Dal
Gården Hjera Nedre

Matrikkel

Gnr.	Bnr.	Snr.	Fnr.	Lnr.	Andel.
------	------	------	------	------	--------

92	1				
----	---	--	--	--	--

Kommune nr: 3240

Kommune: EIDSVOLL



Sjekk rapportens gyldighet med QR kode:

Rapportansvarlig:

Brath Eiendom AS

Org nr: 980 662 527 MVA

Telefon 99 639 739

E-post: brath@nsn.no

Østlandet - Innlandet - Trøndelag

Våningshus

Driftsbygg/stall

Ridehall

Bygninger på eiendommen:

Byggeår:	1850	Omtrentlig areal:	360 BRA-i
----------	------	-------------------	-----------

Byggeår:	1973	Omtrentlig areal:	670 BRA-e
----------	------	-------------------	-----------

Byggeår:	2006	Omtrentlig areal:	1.000 BRA-e
Vognskjul	1990	Omtrentlig areal:	170 BRA-e
Redskap	1990	Omtrentlig areal:	155 BRA-e



OM RAPPORTAVSVARLIG FORETAK:

Brath Eiendom AS utfører alle typer landbruks og næringstakster.
I samarbeid med TAIT, Lovlige Bygg og Takstsentralen kan vi levere alle typer takstopppdrag i hele landet.

Daglig leder og Takstingeniør Jørn Brath har vært sertifisert takstingeniør siden 1994 og er blitt sertifisert i NITO systemet og Norsk Takst for følgende takstområder:

Verdivurdering, verditaksering, tilstandsrapporter, vedlikeholdsplaner, oppussingsplaner, budsjetter og boligsalgsrapporter for boliger og fritidseiendommer. Leievurderinger og forvaltning.

Verdivurdering, verditaksering, tilstandsrapporter, vedlikeholdsplaner og vedlikeholdsbudsjetter for landbruk og næring, hele borettslag og sameier samt fredede og verneverdige bygninger.

Skadetaksering, reklamasjonstaksering, naturskadetaksering, taksering av inventar og løsøre og utstedelse av energiattester.

Det tilbys videre bistand ved kjøp og salg av bolig, næring og landbrukseiendommer, bistand ved finansiering og i forsikringsaker/ valg av selskap/ vilkår.



Godkjent takstingeniør MNITO

ANBEFALTE TILLEGGSUNDERSØKELSER:

Lovligjføring/ byggesak

☐

Vedlikeholdsplan

☒

Energiattest og radonkontroll

☐

Oppmåling og utarbeidelse av tegninger

☐

El-Kontroll/ El-Takst

☒

Utviklingsplan for gården

☒

Brann og sikkerhetskontroll/ HMS plan

☒

Budsjett for oppussing og vedlikehold

☒

Internkontrollsystem

☐

Omdisponeringer av ressursgrunnlag

☐

Hjera Nedre er taksert til kr 11.000.000.-

Oslo 21.03.2025

Jørn Brath Takstingeniør MNITO

SERTIFISERT/TILSLUTTET:



Markedsanalyse:

MARKEDSVURDERING:

Taksten konkluderer med en anslått maksimal konsesjonsverdi og en markedsverdi. Det er i siste instans kommunen eller ankeinstanser som fastsetter maksimal konsesjonsverdi. I denne taksten er normal markedsverdi satt til kr 11.000.000 og maksimal konsesjonsverdi vurdert til ca 13.000.000

MARKEDSVERDI:

Markedsvurderingen skal vise eiendommens antatte salgsverdi as is på taksttidspunktet. Dette er et resultat av vurderingene nedenfor. For bebygde eiendommer er nedre grense for priskontroll kr 3.500.000

EIENDOMSVERDI:

Eiendomsverdi er Norges mest brukte statistikkbaserte verktøy for simulering av eiendomsverdier. Eiendomsverdi estimerer ikke verdier direkte på landbrukseiendommer, men det er hentet et utvalg av boliger og/ eller gårdsbruk som er limt inn nedenfor.

PANTEKURRANS:

Gården oppfattes som et normalt godt pantobjekt.

SALGBARHET:

God. Attraktiv gård med full drift som hestegård. Nærhet til tettsted, skole og barnehage.

UTLEIBARHET:

Mulighet for utleie av stall, ridehall, sidebygninger og jord/beite.

BYGNINGENES POTENSIALE:

Oppfattes som betydelig. Vedlikeholdsetterslep på de eldre bygningene.

EIENDOMMENS POTENSIALE:

Oppfattes som fullt utnyttet ved dagens bruk.

REGULERINGSMESSIGE UTFORDRINGER ELLER MULIGHETER:

Ingen utfordringer eller konkrete muligheter vurdert her.

Det kan bestilles en analyse av gårdens utviklingsmuligheter fra undertegnede.

Sammenlignbare salg:

SAMMENLIGNINGSGRUNNLAG



Kopperud Nordre - Landbrukseidom på 546 dekar som består av bolig m/hybel...
205 m² | 6 800 000 kr

Hurdal - Gårdsbruk med strandlinje til Hurdalsjøen
229 m² | 8 500 000 kr



Søndre Disen | 1.917 daa | 1129 daa produktiv akog | 671 daa fulldyrka | Omfattend...
297 m² | 26 000 000 kr



Red Gård | Horskapelig landbrukseidom | 1.063,5 daa | 628,8 daa fulldyrka, 377...
575 m² | 36 000 000 kr



Julundalen/Hernes - NY PRIS! Unik landbruks- og opplevelsesgård med mange...
195 m² | 10 900 000 kr



Premisser:

PERSONVERN:

Rapporter basert på TakstCom takstsystemer deles ikke med andre aktører, eller lagres i søkbare datasystemer. Det er kun rekvirent/ kunde og den sertifiserte takstingeniøren som har tilgang til rapporten. Vi velger ikke å selge / dele kundedata, da dette lett kan misbrukes ved dataangrep. Dataene lagres trygt hos undertegnende av personvern hensyn. Om en med interesse i takstens konklusjoner ønsker tilgang til originaldokumentet, kan dette gis ved fullmakt fra rekvirent.

EGNE PREMISER:

MANDAT:

Det er bestilt Landbrukstakst på nivå 1 VERDIVURDERING. Dette er den enkleste takstformen for landbrukseiendommer. Taksten settes i forhold til Konesjonslovgivningen med prisregulering. Taksten kan benyttes som grunnlag for internt bruk, finansiering og for å fastslå normal salgsverdi for eiendommen slik den framsto på taksttidspunktet.

HABILITET:

Takstingeniør Jørn Brath er frittstående og uavhengig uten bindinger til noen som kan ha interesse av takstens utfall og konklusjoner.

KOMPETANSE:

Jørn Brath er sertifisert for taksering av Landbrukseiendommer, først i NITO-Takst fra 1995, senere også i Norsk Takst fra 2018. Det er gjennomgått relevant og pålagt etterutdanning i alle år siden førstegangs sertifisering. Videre ble det gjennomgått ny grunnutdanning i landbrukstaksering i forbindelse med resertifisering i 2016.

BEGRENSNINGER:

Alle arealer hentet fra tidligere takst/ opplyst av eier.

Tak er kun besiktiget fra bakkenivå.

Tekniske anlegg er ikke funksjonsprøvet.

GENERELLE PREMISER:

Denne rapporten kan kun benyttes av takstingeniører tilknyttet TakstCom og sertifisert i TakstCom for taksering av landbrukseiendommer/ denne type oppdrag. Verdivurderinger er laveste nivå for verdivalidering av eiendom. Bruksområde vil være internt bruk og finansiering. I verdivurderinger foretas det ikke arealkontroll eller tilstandskontroll. Bygningsmassen er kun enkelt beskrevet. Rekvirent/ hjemmelshaver plikter å gjennomgå verdivurderingen og gi tilbakemelding om noe i rapporten ikke stemmer. Rekvirent/ hjemmelshaver er fullt og helt ansvarlig for innholdets riktighet. Verdivurderinger er i stor grad basert på opplysninger fra rekvirent/ hjemmelshaver.

Denne verdivurderingen er ikke egnet som grunnlag for salg av eiendommen. Ved forbrukersalg av eiendommer med boligeiendom/ våningshus og kårboliger gjelder det strenge regler for selgers opplysningsplikt. Denne opplysningsplikten kan først og fremst oppfylles ved utarbeidelse av en SALGSRAPPORT med AREALDOKUMENTASJON.

Ønskes mer utfyllende opplysninger til annet bruk kan KOMPLETT VERDITAKST eller TILSTANDSRAPPORT bestilles.

Skal eiendommen endres vil en FORHÅNDSTAKST som viser verdien etter eventuell til- eller påbygging, eventuelt oppussing kunne vurderes.

Skal det ytes byggelån vil en BYGGELÅNSOPPFØLGING anbefales. Ved byggelånsoppfølging er normal prosedyre å starte med en VERDIVURDERING som viser dagens verdi, en FORHÅNDSTAKST som stipulerer ferdig verdi og en BYGGELÅNSOPPFØLGING der takstingeniøren forklarer tilførte verdier og framdrift i prosjektet. Dette gir nyttig sikkerhet for både byggherre og långiver.

FÅ MERE UT AV GÅRDEN DIN:

De langt fleste landbrukseiendommer har et betydelig uforløst potensiale både i jord/ skog/ utmarksareal, i bygningsmassen og i andre areal og ressursgrunnlag. Brath Eiendom AS tilbyr økonomisk og teknisk landbruksrådgivning og kan bistå med utarbeidelse av finansierungsplaner, arealplaner, planer for driftsoptimalisering, forvaltningsplaner og utviklingsplaner for bygningsmassen. Det tilbys også bistand til utarbeidelse av HMS og Internkontrollsystemer samt drifts og sikkerhetsanalyser i denne sammenheng. Kontakt eventuelt Jørn Brath på brath@nsn.no eller tlf. 99 639 739.



Eiendomsopplysninger:

Gnr:	Bnr:	Snr:	Fnr:	Lnr:	Andel:	Eierbrøk:
92	1					

Adresse:	Varudgutua 10	Eiendommens tomt:
Postnr/ sted:	2072	Opplyst areal: 146.173 kv, Type tomt: Eiet
Område/ bydel:	Hjera/ Dal	Arealmerknad: Opplysningene er hentet fra Gårdskart / NIBIO
Kommune:	EIDSVOLL	Tinglyst: Ja: ☒ Nei: ☐
Rekvirent:	Helle Isabelle Stene	Under sammenslåing: Ja: ☐ Nei: ☒
Hjemmelshaver 1:	Helle Isabelle Stene	Grunnforurensning: Ja: ☐ Nei: ☒
Hjemmelshaver 2:	Megler	Seksjonert: Ja: ☐ Nei: ☒
		Festegrunner: Ja: ☐ Nei: ☒
		Kulturminne: Ja: ☒ Nei: ☐

TILSTEDE/ OPPLYSNINGER GITT AV:

Takstingeniør:	Jørn Brath	Vei:	Privat adkomst fra off. vei.
Oppdragsgiver:	Helle Isabelle Stene	Vann:	Offentlig
Rekvirent:		Avløp:	Privat
Andre:		Renovasjon:	I offentlig regi
		Kulturminne:	Lokalitet nr 229278 se vedlegg.

Eiendommens bygninger:

Bygningstype:	Byggeår:	Ombygd/ rehab år:
Våningshus	1850	Over tid
Driftsbygning	1973	Over tid
Ridehall	2006	
Vognskjul	1990	
Redskapssjul	1990	

Kostnader:

Forsikringsselskap:	Gjensidige	Skattetakst:	Ikke opplyst
Type forsikring:	Næringsbygg	Ligningsverdi:	Ikke opplyst
Felleskostnader:		Forsikringspremie:	Ikke opplyst
Tv/ Internett:		Renovasjonsavgift:	Ikke opplyst
Vedlikehold:	En del etterslep	Kommunale avgifter:	Ikke opplyst
Samdrift/ almening	Ikke opplyst	Feievesen:	Ikke opplyst

Dokumentkontroll:

DOKUMENTKONTROLL:	INNHEMTET:	VEDLAGT:	IKKE KONTROLLERT:	EIERS ANSVAR:
Gårdskart	☒	☒	☐	☐
Eiendomsopplysninger:	☒	☒	☐	☐
Utskrift grunnbok	☒	☒	☐	☐
Planskisser	☒	☒	☐	☐
Energiattest	☒	☒	☐	☐
Fdv perm:	☐	☐	☒	☒
HMS/ Internkontroll:	☐	☐	☒	☒
Skogbruksplan:	☐	☐	☒	☒
Annet:	☐	☐	☐	☐

☒

JORDRESSURSER:		Verdi
Dyrket mark og beite: 64 daa a kr. 12.500		800.000
Skog 57 daa a kr. 2.000		114.000
Utmark: 10 daa a kr 600		6.000
Annet: 24 daa a kr 20.000 (tun etc)		480.000
SUM VERDI JORDRESSURSER Summer 1		1.400.000
BYGNINGSMASSE BOLIGDEL:		
Våningshus Nyverdi hus av samme størrelse = 14.000.000. Her nedskrevet til kr 4.000.000.-		4.000.000
Kårbolig		
Vognskjul.		
Stabbur		
Naust:		
Seter		
Hytter		
Annet		
SUM VERDI BOLIGDEL		4.000.000
BYGNINGSMASSE DRIFTSDEL:		
Driftsbygning 1 Stall Nyverdi 13.000.000. Full drift. Nedskrevet til kr 3.500.000.-		3.500.000
Driftsbygning 2 Ridehall Nyverdi 3.000.000.- Nedskrevet til kr 2.400.000		2.400.000
Vognskjul Nyverdi 1.800.000. Nedskrevet til kr 900.000		900.000
Redskapskjul Nyverdi 1.700.000. Nedskrevet til kr 800.000		800.000
Andre driftsbygg, utvendige innhegninger og småbygninger. Øvrig utvendig opparbeidelse		900.000
SUM VERDI DRIFTSDEL		7.600.000
ØVRIGE RESSURSER:		
Tomtefelt		
Jakt og fiske:		
Sameieområder:		
Almenningsrett:		
Beiterett:		
Grusl o.l:		
Samdriftsressurser/ fellesbeite/ fjøs:		
Andeler i fellesanlegg (vei, vanningsanlegg o.l):		
Festeinntekter:		
Forpaktningssinntekter:		
Erstatninger o.l:		
BOVERDITILLEGG:		
NEDSKREVET GJENANSKAFSELSESVERDI ER BESKREVET I OPPUMMERINGENE.		0
DENNE HENSYNTAR TEKNISK TILSTAND SAMT DRIFTSRELEVANS FOR DRIFTSDEL.		
FOR BOLIGDEL LEGGES TEKNISK TILSTAND OG MARKEDSVERDI TIL GRUNN.		
SAMLEDE VERDIER FØR FRADRAK		13.000.000

PREMISSER OG LANDBRUKSOPPLYSNINGER

TF1

KONSESJONSPLIKT:

Eiendommen er konsesjonspliktig etter konsesjonslovens §2.

PRISTAKSTPLIKT:

Eiendommen er pristakstpliktig etter konsesjonslovens §9a.

ODLINGSJORD:

Eiendommer har odlingsjord i henhold til Odelsoven.

Det må være dyrket jord eller produktiv skog på eiendommen for å oppfylle kravene til odel. I dag er kravet at eiendommen har minst 35 daa fulldyrket eller overflatedyrket jord, eller 500 daa produktiv skog.

For at det skal bli odelsrett på en eiendom må den ha vært i samme families eie i minst 20 år. Dette kalles odelshevdstiden.

I denne perioden kalles jord på eiendommen odlingsjord. Når odelshevdstiden er utløpt er jorda på eiendommen odelsjord.

EIERTID:

Eier har eid eiendommen siden 2018.

De er ikke gitt opplysninger om odelsberettigede til eiendommen.

ÅSETE:

Åsetetakst er en takst som kan redusere verdien i henhold til odelstaksten med 0 - 30% Det skal tas økonomiske hensyn.

Åsete tar utgangspunkt i at eiendommen er et dødsbo og en odelseiendom.

Det er i denne taksten ikke tatt åsetehensyn.

BOPLIKT:

Eiendommen har boplikt etter konsesjonslovens § 5 og 6.

Boplikt forutsetter i utgangspunktet at det er beboelig hus med innlagt vann og avløp samt har vei.

BORETT/KÅR:

Det er ikke opplyst om boretts- eller kårberettigede til eiendommen.

DRIVEPLIKT:

Eiendommen har driveplikt etter jordlovens § 8 og 9.

LEIEAVTALER:

Det er ikke gitt opplysninger om jordleie. Det er utleie på stallplasser, ridehall og redskapskul (camingbiler/ vogner)

FESTEAVTALER

Det er ikke gitt opplysninger om festeforhold tilknyttet eiendommen.

VANNTILFØRSEL:

Offentlig tilkopledd vann.

AVLØPSANLEGG:

Privat avløpsanlegg.

RENOVASJON

I offentlig regi/ Beskrives.

SÆREIE:

Det er ikke gitt opplysninger om eventuell særeie for eiendommen.

OFFENTLIGE PÅLEGG/PÅBUD:

Det er i følge eier ingen offentlige pålegg eller påbud for denne eiendommen.



Reguleringsmessige forhold:

VERNEFORHOLD:

Det er registrert 1 kulturminne i matrikkelen. Det er vedlagt en utskrift av dette..

Det kommer frem 1 sefrakregistreringer i matrikkelen. Dette gjelder våningshus. Forklarin ig vedlegg.

FØLGENDE OPPLYSNINGER ER HENTET FRA MATRIKKELEN:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelen: Matrikkelfører tar forbehold om at informasjonen som hentes fra matrikkelen kan avvike fra faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feilregistrert. Matrikkelen viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfellene grensene er markert som fiktive brukes i stede oppgitt areal hvis det finnes i matrikkelen. Undertegnede og matrikkelfører er ikke ansvarlige for tap som kan oppstå som følge av feil i matrikkelen.

SPESIFIKKE REGULERINGER:

Eiendommen ligger i LNF/ LNFR område.

OPPFORDRING OM UNDERSØKELSE:

Reguleringsplan er ikke innhentet, Gårdskart samt kartutsnitt fra Statens Kartverk følger vedlagt www.seeiendom.no

Opplysninger vedrørende reguleringsbestemmelser med mer kan fremvises i kommunen. Eventuell kjøper eller långiver bør sette seg grundig inn i eiendommens reguleringsmessige forhold da dette kan ha stor betydning for mulig bruk av eiendommen.

LOVLIG BRUK:

Det er bygningenes godkjente tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommens bygninger. Hvis man ønsker endret bruk, eller lovliggjøring av allerede utførte, men ikke byggemeldte endringer, kan undertegnede bistå med dette. Ta kontakt på tlf 99 639 739 eller brath@nsn.no Ta kontakt for hjelp.

HVA ER HVA:

Nedenfor følger en oppsummering av reguleringsnivåer og prosesser

AREALPLANER:

En arealplan gir regler for hvordan arealene innenfor et område kan brukes, eller hva slags bebyggelse som kan tillates. Den består av plankart og vanligvis også planbestemmelser. Det finnes ulike typer arealplaner. Denne eiendommen kan være berørt av flere. Plankartet viser hvor boliger, veier, lekeplasser, skoler osv. skal ligge. Bestemmelsene utfyller plankartet og definerer nærmere hvordan området skal brukes, hva som kan bygges, hva som skal bevares etc. Ofte inneholder bestemmelsene også regler om hva som må være på plass før man får lov til å bygge. Dette kan være en mer detaljert plan, opparbeidelse av vei, gangvei, lekeplass etc.

En arealplan er rettslig bindende for arealbruken i området.

KOMMUNEPLAN:

Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument og gir rammer for utvikling av kommunesamfunnet og forvaltningen av arealressursene. Kommunal planlegging skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver. Kommuneplanen består av en samfunnsdel (teksthefte) og en arealdel. Arealdelen består av kart med bestemmelser for bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i hele kommunen. Kommuneplanens arealdel er rettslig bindende for alt arbeid og alle tiltak som er omfattet av loven.

KOMMUNEDELPLAN:

En kommunedelplan er - som kommuneplanen - en overordnet plan, men på et mer detaljert nivå. En kommunedelplan kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et avgrenset geografisk område med tilhørende kartdel og bestemmelser.

REGULERINGSPLAN:

En reguleringsplan er en mer detaljert arealplan. Reguleringsplanen angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i et bestemt område i en kommune. En reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for å gjennomføre tiltak og utbygging, herunder eventuell ekspropriasjon. Det kan i dag utformes 2 typer reguleringsplaner. Områderegulering benyttes der det er behov for mer områdevis avklaringer av arealbruken. Områdereguleringer utarbeides normalt av kommunen. Detaljregulering er planformen for mindre områder og gjennomføring av utbyggingsprosjekter og andre tiltak.

BEBYGGELSESPLAN:

Bebyggelsesplaner er en utgått plantype for nye arealplaner, men kommunene har flere bebyggelsesplaner som fortsatt gjelder på lik linje med reguleringsplaner.

KONTAKTINFORMASJON FOR EIDSVOLL KOMMUNE:

Telefon: Sentralbord: 6610 7000

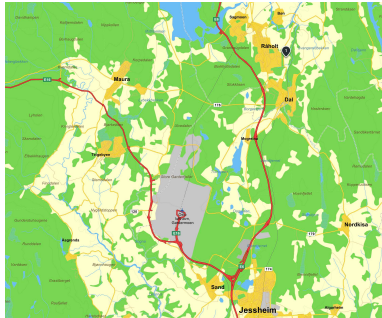
nettside: <https://www.eidsvoll.kommune.no>

epost: innbyggertorg@eidsvoll.kommune.no



Beliggenhet:

Hjera Nedre ligger litt nord for Dal sentrum med kort avstand til skole, barnehage, tog og buss.
Godt med omkringliggende rekreasjonsarealer.
Kort avstand til Dal, Råholt og Eidsvoll sentrum Sundet.
Kort avstand til Gardermoen og Jessheim.
Moderat pendleravstand til Oslo og omegn.



Bygningsbeskrivelse:

Sort **våningshus** med hage. Det er gjort en del oppussing innvendig men huset fremstår med betydelig vedlikeholdsbehov utvendig og innvendig. Godt utgangspunkt for en som kan gjøre arbeidet selv. Kostbart om alt må settes bort. Huset har kjeller, loft og 2 etasjer. Innvendig trappeadkomst til alle arealer.

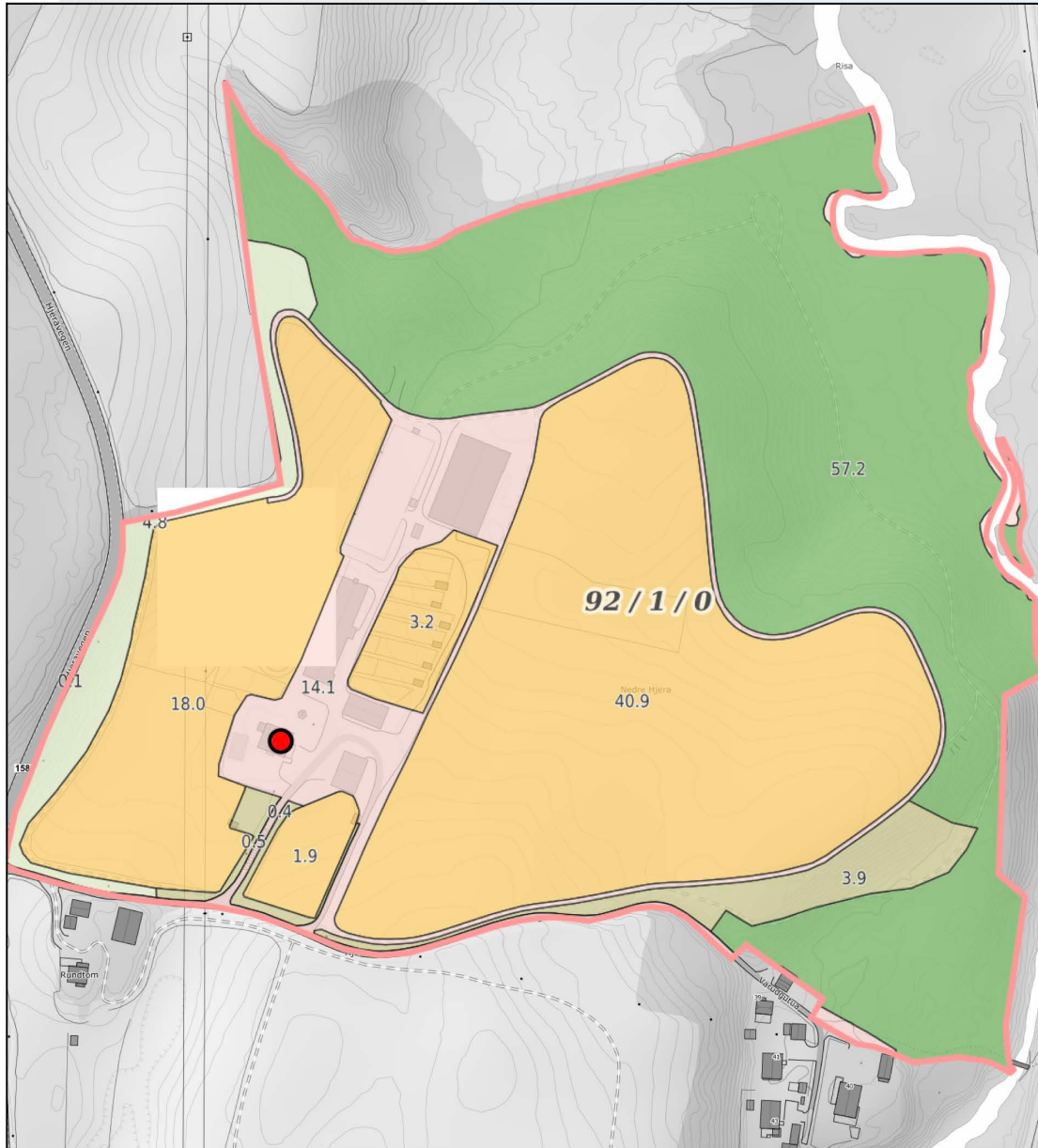
Stallbygning fra 70 tallet med betydelig vedlikeholdsbehov. Speiselt utvendig. Full drift.

Nyere ridehall som fremstår i normalt god stand.

Vognskjul og **redskapskjul** fra 1990. Begge fremstår i forholdsvis god stand hensyntatt alder.



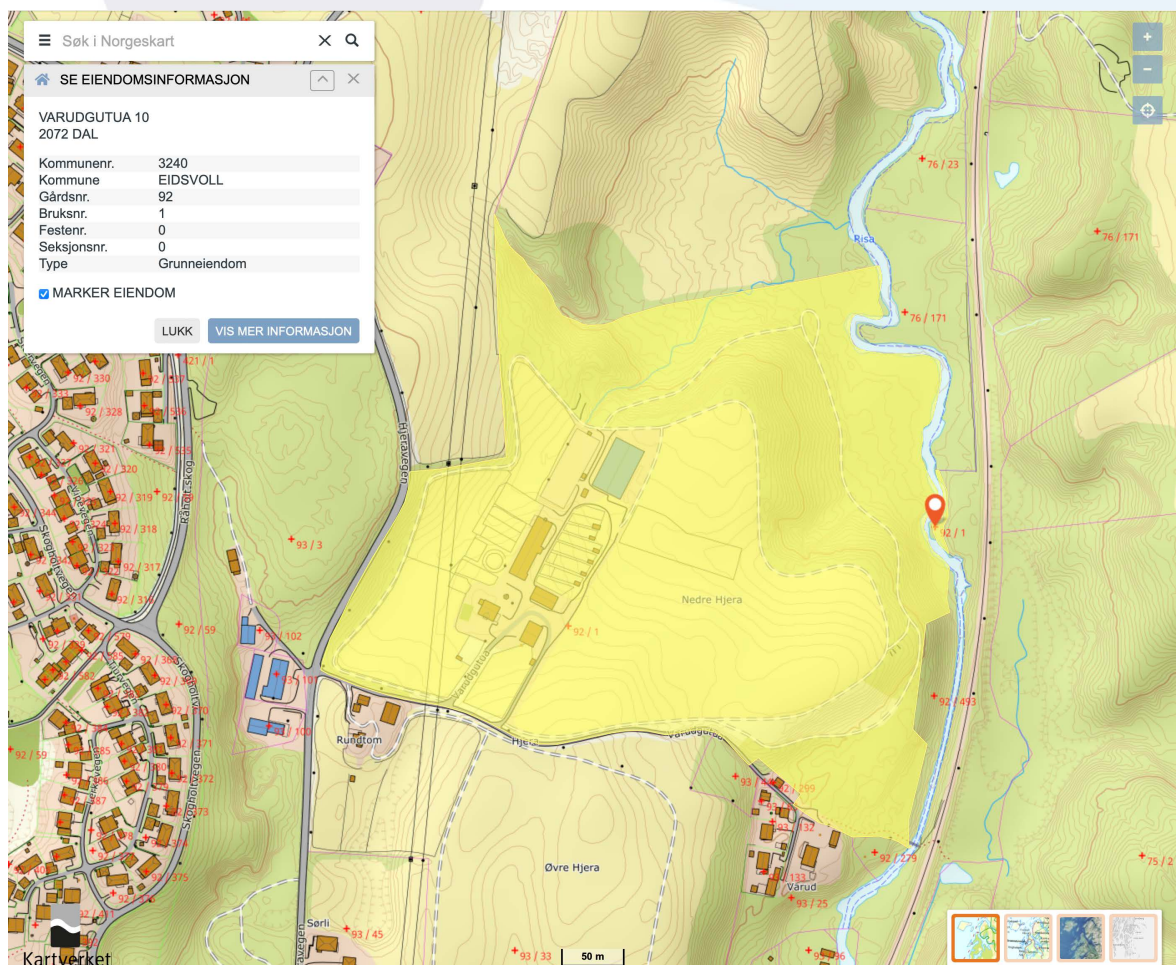
Gårdskart



Gårdskartet er hentet fra NIBIO



Tomtekart



Tomtekartet er hentet fra Statens Kartverk





Stallen



Ridehallen



Vognskjul



Redskapskjul

